Uchwała Nr XXXIX/328/2021

Rady Gminy Ostróda

z dnia 15 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda na lata 2021 - 2025

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.), **Rada Gminy Ostróda uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda na lata 2021-2025, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostróda.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ostróda

Janusz Sadowski

Załącznik do uchwały Nr XXXIX/328/2021

Rady Gminy Ostróda

z dnia 15 listopada 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda na lata 2021-2025.

Rozdział I
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ostróda w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 1. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Ostróda według stanu na dzień 31.12.2020 r. stanowi 121 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5 236,16 m^2, w tym 5 lokali socjalnych: w miejscowości Turznica 67b cztery lokale o pow. 101 m^2, Turznica 67c o pow. 17 m^2 oraz w miejscowości Tyrowo 92/5 o pow. 26 m^2 . Gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych.

2. Zasób mieszkaniowy uległ powiększeniu poprzez adaptację i remonty (Turznica 67b/1 , 2, 3,, 4 oraz Turznica 67c).

§ 2. 1. Prognozuje się wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021 - 2025, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,:

Lata	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne
2021	121	5	116
2022	118	5	113
2023	115	7	108
2024	112	7	105
2025	108	10	98

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

1) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych (głównie we wspólnotach mieszkaniowych - ze względu na wysokie koszty utrzymania przedmiotowych lokali mieszkalnych),

2) zmiana statusu lokali z komunalnych na socjalne (konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych regulują przepisy, zgodnie z którymi sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali mają obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego wobec osób uprawnionych., niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego może powodować roszczenie o zapłatę odszkodowania),

3) ilości odzyskanych lokali mieszkalnych (w wyniku ruchu ludności, śmierci najemców itp.),

4) przejęć budynków i lokali na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§ 3. 1**.** Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od aktualnego stanu utrzymania.

Struktura wieku budynków

Data budowy budynku mieszkalnego	**%**	**Ilość budynków**
Do roku **1969**	28	34
Poczynając od roku **1970**	72	87
Razem	**100**	**121**

2. Wyposażenie techniczne budynków i lokali mieszkalnych gminnego zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2020r.:

Wyposażenie w instalacje i urządzenia - mieszkaniowy zasób gminy z wyłączeniem lokali socjalnych.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział %
1.	Ogrzewanie, w tym:	115	100
	Ogrzewanie lokalne (kotłownia w budynku)		0

	Ogrzewanie c. o. w lokalu	78	68
	Ogrzewanie piecowe (kuchnia węglowa, kominek)	35	30
	Ogrzewanie elektryczne	2	2
2.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	115	100
3.	Instalacja elektryczna	115	100
4.	Instalacja gazowa	19	16
5.	Lokale z łazienką i wc	115	100
6.	Lokale z wc bez łazienki	0	0
7.	Lokale z wc na korytarzu	0	0

Wyposażenie w instalacje i urządzenia - lokale socjalne.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział %
1.	Ogrzewanie	6	100
	Ogrzewanie lokalne (kotłownia w budynku)	0	0
	Ogrzewanie c. o. w lokalu	0	0
	Ogrzewanie piecowe (kuchnia węglowa, kominek)	6	100
	Ogrzewanie elektryczne	0	0
2.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	6	100
3.	Instalacja elektryczna	6	100
4.	Instalacja gazowa	0	0
5.	Lokale z łazienką i wc	6	100
6.	Lokale z wc bez łazienki	0	0
7.	Lokale z wc na korytarzu	0	0

§ 4. 1. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych został określony jako średni lecz wymaga systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji . W okresie obowiązywania programu przy kwalifikowaniu poszczególnych budynków do remontu , brane będą pod uwagę wyniki okresowe przeglądów budynków.

2. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w latach 2021-2025 w stanie co najmniej niepogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział II
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokal, z podziałem na kolejne lata.

§ 5. 1. Jako priorytetowe na lata 2021 - 2025 uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych, remonty dachów.

2. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Ostróda na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:

1) sprawną instalację elektryczną,

2) sprawną instalację wodno - kanalizacyjną,

3) sprawną instalację gazową,

4) sprawną instalację odgromową,

5) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,

6) szczelność pokrycia dachowego,

7) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach i lokalach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

4. Plan remontów i modernizacji w kolejnych latach:

Rok	Zakres prac remontowych
2021	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej , rynien i rur spustowych , częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2022	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej , rynien i rur spustowych , częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2023	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej , rynien i rur spustowych , częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków.
2024	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej , rynien i rur spustowych , częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków
2025	Naprawa pokryć dachowych i kominów, instalacji elektrycznej , rynien i rur spustowych , częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, ciągów komunikacyjnych oraz odnowienie elewacji budynków

5. Dodatkowo realizowane będą remonty wynikające z awarii, zaleceń kominiarskich, zaleceń wynikających z przeglądów stanu technicznego budynków, zaleceń Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego .

Rozdział III
Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025

§ 6. W latach 2021 - 2025 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z zasobu mieszkaniowego Gminy Ostróda.

§ 7. Planuje się następującą sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom w poszczególnych latach:

Lata	Planowana sprzedaż lokali
2021	10
2022	10
2023	10
2024	10
2025	10

Rozdział IV
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. 1. Biorąc pod uwagę liczebność, stan techniczny oraz standard mieszkaniowego zasobu Gminy Ostróda, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych, w co najmniej niepogorszonym stanie technicznym.

2. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontem zasobu Gminy Ostróda.

3. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będzie powiązany z :

1) ochroną najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu,

2) poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zwiększenie nakładów na remonty lokali mieszkalnych.

4. Wójt Gminy Ostróda ustala stawkę bazową czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

5. Ze względu na położenie lokalu, Gminę dzieli się na strefy, w których stawka czynszu zostanie zróżnicowana od najwyższej w Strefie I do odpowiednio najniższej w Strefie III:

STREFA I	STREFA II	STREFA III
Buńki	Bałcyny	Ciemniak
Cibory	Brzydowo	Bednarki
Czarny Róg	Durąg	Gierłoż
Czerwona Karczma	Dziadyk	Giętlewo
Czyżówka	Grabin	Glaznoty
Gąski	Grabinek	Jankowiec
Górka	Gruda	Janowo
Jabłonka	Idzbark	Klonowo
Kajkowo	Kątno	Miejska Wola
Lesiak Ostródzki	Kraplewo	Nowy Folwark
Lubajny	Lesiak Lipowski	Nowa Gierłoż
Międzylesie	Lichtajny	Pobórze
Morliny	Lipowo	Podlesie
Nowe Siedlisko	Lipowiec	Prusowo
Przylądek	Marynowo	Rudno
Mała Ruś	Młyn Idzbarski	Ryńskie
Ryńskie	Naprom	Wólka Klonowska
Samborowo	Nastajki	Wygoda
Samborówko	Ornowo	Wysoka Wieś
Stare Jabłonki	Ostrowin	
Szafranki	Pancerzyn	
Tyrowo	Pietrzwałd	
Wałdowo	Reszki	
Warlity Wielkie	Smykowo	
Worniny	Smykówko	
Zabłocie	Szklarnia	
Zwierzewo	Szyldak	
Żurejny	Turznica	
Zawady Małe	Wirwajdy	
	Wólka Lichtajńska	
	Wyżnice	
	Zajączki	

6. Ustala się następując czynniki obniżające lub podwyższające stawkę bazową czynszu:

Czynniki obniżające stawkę czynszu	% obniżki stawki czynszu	Czynniki podwyższające stawkę czynszu za wyposażenie mieszkania	% podwyżki stawki czynszu
mieszkanie bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej	30%	centralne ogrzewanie	20%
mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	10%		
zły stan techniczny mieszkania	20%	gaz przewodowy	25%
średni stan techniczny mieszkania	10%		
brak W.C	10%		
brak łazienki	10%		

Objaśnienia wyrażeń z tabeli:

1) przez instalacje wodociągowe lub kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo),

2) zły stan techniczny mieszkania oznacza mieszkanie przeznaczone do remontu kapitalnego,

3) średni stan techniczny mieszkania oznacza mieszkanie o znacznym stopniu zniszczenia, nie remontowane powyżej 7 lat,

4) przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki instalację umożliwiającą podłączenie miski ustępowej, dotyczy to także pomieszczenia położonego poza lokalem w budynku,

5) przez łazienkę rozumie się również pomieszczenie w mieszkaniu posiadające instalacje: wodociągową i kanalizacyjną, które umożliwiają podłączenie urządzeń sanitarnych (w tym wanny, brodzika, itp.),

6) centralne ogrzewanie oznacza ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni lub kotłowni lokalnej.

7. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Ostróda.

8. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu

w przypadkach, gdy:

1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,

2) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez najemcę, który uzyskał na to wymaganą zgodę wynajmującego i dokonano zwrotu poniesionych kosztów lub rozliczono je na poczet należnych opłat czynszowych,

3) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu lub budynku, ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

9. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej będą zmierzały do osiągnięcia stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu i utrzymania jej na tym poziomie.

§ 9. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach w następujących wysokościach:

1) **w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:**

30% przy średnim dochodzie (z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) nie przekraczającym **70%** najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski" na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,

2) **w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:**

30% przy średnim miesięcznym dochodzie (z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym **50%** najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczpospolitej Polskiej „Monitor Polski" na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział V
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 10. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Ustala się, że w latach 2021 - 2025 zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie się odbywało na zasadach dotychczasowych, tj. obsługa techniczna lokali komunalnych w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych oraz dokumentacja związana z gospodarką lokalową w zakresie najmu, prowadzone będą przez pracownika Urzędu Gminy Ostróda.

3. Obsługa finansowa windykacji należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzona będzie przez pracownika Urzędu Gminy Ostróda.

4. Na lata 2021 -2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VI
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokości wydatków w kolejnych latach

§ 11. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach zabezpieczone zostaną w budżecie Gminy Ostróda i pochodzić będą z:

1) wpływów z opłat za lokale mieszkalne,

2) wpływów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

§ 12. 1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego / zł./	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Koszty bieżącej eksploatacji	24 000	24 000	24 000	22 000	22 000
Koszty remontów oraz modernizacji lokali komunalnych	182 000	103 000	126 000	100 000	95 000
Fundusz remontowy i zaliczka eksploatacyjna / lokale we wspólnotach mieszkaniowych/	8 000	8 000	7 000	7 000	7 000
Koszty inwestycyjne	95 000	0	0	0	0
Razem	309 000	135 000	157 000	129 000	124 000

2. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział VII
Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania zasobem

§ 13. 1. Przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostróda:

1) wynajem lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,

2) planowanie corocznie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób,

3) doprowadzanie do zamiany lokali, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań, co oznacza, że gdy najemcy przypada zbyt duża powierzchnia użytkowa lokalu w stosunku do ilości członków gospodarstwa domowego lub też posiada zadłużenie czynszowe i w celu uniknięcia rozwiązania umowy oraz wszczęcia postępowania o eksmisję, składana będzie propozycja zamiany lokalu na inny o obniżonym standardzie i obniżonym czynszu,

4) urealniania opłat czynszowych za lokale mieszkalne,

5) windykowanie na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,

6) podejmowania starań o pozyskanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,

7) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali gminnych,

8) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,

9) umożliwienie dłużnikom zajmującym lokale mieszkalne i socjalne, zmiany formy spłaty zadłużenia czynszowego, poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych - prac na rzecz Gminy Ostróda.

2. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami.